

서울특별시 종로구 공고 제2023-615호

**돈의문재정비촉진지구 변경 지정 및
재정비촉진계획(돈의문2구역) 변경 결정(안) 공람 공고**

1. 서울특별시고시 제2015-159호(2015.6.11)로 『돈의문재정비촉진지구 지정, 재정비촉진계획 결정 및 지형도면 고시』된 돈의문2재정비촉진구역에 대하여, 서울특별시 종로구공고 제2022-1002호(2022.8.26.)로 '돈의문 재정비촉진지구 변경 지정(경미한 변경) 및 재정비촉진계획(돈의문2구역) 변경 결정(안) 공람공고를 한 바,
2. 2023년 제3차 서울시 도시재정비위원회 심의 결과를 반영하여 아래와 같이 공람공고하고, 관계 서류를 주민 등 이해관계인에게 보입니다.
3. 주민 등 이해관계인은 본 재정비촉진지구 변경 지정(경미한 변경) 및 재정비촉진계획 변경(안)에 대하여 의견이 있을경우 공람 기간 내에 아래 공람장소에 의견을 제출할 수 있으며, 아울러 본 재정비촉진계획 변경(안)은 관계 법령에 의한 재정비촉진계획 결정 과정에서 변경될 수 있음을 알려드립니다.

2023. 5. 4.

종로구청장

가. 공람기간 : 2023. 5. 4. ~ 2023. 5. 18. (14일간)

나. 공람장소 : 서울특별시 종로구 종로1길 36 종로구청 도시개발과
(☎02-2148-2695, fax: 02-2148-5828)

다. 공람내용 : 서울시 도시재정비위원회 심의 결과를 반영한, 돈의문재정비촉진지구 변경 지정 및 재정비촉진계획(돈의문2구역) 변경 결정(안)에 관한 사항

1) 재정비촉진지구 변경 지정

① 재정비촉진지구의 명칭·위치 및 면적

지 구 명	유 형	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
돈의문 재정비촉진지구	중심지형	종로구 교남동 62-1 일대	168,299.4	증) 34.3	168,333.7	-

※ 변경사유 : 돈의문2구역 내 필지의 분할·합병 등 토지이동에 따른 공부상
면적 반영에 따른 재정비촉진지구 면적 변경 (지구계 변경 없음)

② 재정비촉진지구에서 시행 중인 재정비촉진사업의 현황

구 분		구역명	면 적(㎡)			사업방식
			기 정	변 경	변경후	
총 계			168,299.4	증) 34.3	168,333.7	-
돈의문	촉진 구역	돈의문1재정비촉진구역	152.639.0	-	152.639.0	도시정비형 재개발사업
		돈의문2재정비촉진구역	6,801.4	증) 34.3	6,835.7	
		돈의문3재정비촉진구역	8,829.2	-	8,829.2	
		존치시설(도로)	29.8	-	29.8	-

③ 개략적인 기반시설 설치에 관한 사항 (돈의문2구역외 변경 없음)

- 기 정

구 분		계		돈의문1		돈의문2		돈의문3		준치시설(도로)		비고
		면적(㎡)	구성비(%)	면적(㎡)	구성비(%)	면적(㎡)	구성비(%)	면적(㎡)	구성비(%)	면적(㎡)	구성비(%)	
정비기 반시설 등	소계	48,232.3	28.7	44,462.4	29.1	1,291.3	19.0	2,448.8	27.7	29.8	100.0	
	공원	7,162.8	4.3	6,328.8	4.1	834.0	12.3	-	-	-	-	
	녹지	1,053.2	0.6	1,053.2	0.7	-	-	-	-	-	-	
	도로	27,264.9	16.2	24,447.6	16.0	457.3	6.7	2,330.2	26.4	29.8	100.0	
	철도	(286.5)	-	-	-	-	-	(286.5)	-	-	-	입체 적 결정 (면적 산입 제외)
	공공 공지	118.6	0.1	-	-	-	-	118.6	1.3	-	-	
	광장	602.1	0.4	602.1	0.4	-	-	-	-	-	-	
	공공 청사	2,925.8	1.7	2,925.8	1.9	-	-	-	-	-	-	
	문화 시설	9,104.9	5.4	9,104.9	6.0	-	-	-	-	-	-	

- 변경

구 분		계		돈의문1		돈의문2		돈의문3		준치시설(도로)		비고
		면적 (㎡)	구성비 (%)	면적(㎡)	구성비 (%)	면적(㎡)	구성비 (%)	면적(㎡)	구성비 (%)	면적(㎡)	구성비 (%)	
정비기 반시설 등	소계	47,893.0	28.5	44,462.4	29.1	952.0	13.9	2,448.8	27.7	29.8	100.0	
	공원	6,328.8	3.8	6,328.8	4.1	-	-	-	-	-	-	
	녹지	1,053.2	0.6	1,053.2	0.7	-	-	-	-	-	-	
	도로	27,759.6	16.5	24,447.6	16.0	952.0	13.9	2,330.2	26.4	29.8	100.0	
	철도	(286.5)	-	-	-	-	-	(286.5)	-	-	-	입체적 결정 (면적 산입 제외)
	공공 공지	118.6	0.1	-	-	-	-	118.6	1.3	-	-	
	광장	602.1	0.4	602.1	0.4	-	-	-	-	-	-	
	공공 청사	2,925.8	1.7	2,925.8	1.9	-	-	-	-	-	-	
	문화 시설	9,104.9	5.4	9,104.9	6.0	-	-	-	-	-	-	

2) 돈의문2구역 재정비촉진계획 (※ 돈의문2구역외 변경 없음)

① 토지이용계획

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		6,801.4	증) 34.3	6,835.7	100.0	-
택지 (획지)	소계	5,510.1	증) 373.6	5,883.7	86.1	-
	주택용지	-	증) 5,883.7	5,883.7	86.1	-
	상업업무	5,510.1	감) 5,510.1	-	-	-
정비기반 시설등	소계	1,291.3	감) 339.3	952.0	13.9	-
	공원	834.0	감) 834.0	-	-	-
	도로	457.3	증) 494.7	952.0	13.9	-

※ 변경사유 : 돈의문2구역 지적공부상의 면적 증감에 따른 면적 반영 및
공원 폐지에 따른 정비기반시설 면적 변경

② 용도지역·지구 결정(변경)에 관한 계획

- 용도지역(변경)

구 분		면 적(m^2)			구성비 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		6,801.4	증) 34.3	6,835.7	100.0	-
주거 지역	소 계	1,273.4	감) 260.3	1,013.1	14.8	
	일반주거 제3종	1,273.4	감) 260.3	1,013.1	14.8	
상업 지역	일반상업	5,528.0	증) 294.6	5,822.6	85.2	

※ 변경사유

도면표시 번호	위치	용도지역		면적(m^2)	변경사유
		기정	변경		
-	교남동 28 일원	제3종일반 주거지역	일반상업 지역	5,822.6	용도지역 상향이 기 계획된 지역으로서, 역세권에 위치하 여 토지 활용의 극대화 및 중 심지 기능 강화 도모를 위하 여 용도지역 상향

- 용도지구 : 변경없음

③ 도시계획시설 설치계획(변경)

- 도로

구 분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형태	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)						
기정	대로	2	3	35~40 (-)	주간선도 로	4,750 (-)	봉래동 2가43	홍은동 450	일반도로	-
변경	대로	2	3	35~40 (3)	주간선 도로	4,750 (167)	봉래동 2가43	홍은동 450	일반도로	일부 확폭 (폭 3m, 총 연장 770m)
기정	중로	2	43	16	집산 도로	199 (7)	교남동 55-1	송월동 98-1	일반도로	-
변경	중로	2	43	16	집산 도로	199 (7)	교남동 55-1	송월동 98-1	일반도로	가각부 선형 변경
기정	중로	3	101	13	집산 도로	350 (39)	평동 209-1	송월동 68-4	일반도로	-
기정	소로	1	100	11	국지 도로	35	교남동 10	교남동 8-2	일반도로	-
변경	소로	1	100	11	국지 도로	32	교남동 10	교남동 8-2	일반도로	가각부 선형 변경 및 통일로 일부 확폭에 따른 연장 변경

※ ()는 구역내 폭원 및 연장임

※ 도로 결정(변경) 사유

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
대로 2-3	대로 2-3	• 도로 확폭에 따른 면적 증가	• 대로 2-3의 확폭(폭3m)에 따라 구역 내 도로 면적 증가
중로 2-43	중로 2-43	• 가각부 선형 변경	• 대로 2-3 확폭에 따른 가각부 선형 변경
소로 1-100	소로 1-100	• 가각부 선형 및 연장 변경	• 대로 2-3 확폭에 따른 가각부 선형 변경 및 연장 변경

- 공원

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적(m^2)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
폐지	③	공원	어린이 공원	교남동 10 일원	834.0	감)834.0	-	서울특별시고시 제2006-126호 (2006.4.13.)	-

※ 변경사유

도면 표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
③	공원	• 공원 시설 폐지	• 소공원의 면적이 협소하여 공원으로서의 기능이 적어 해당 공원 폐지

④ 공동이용시설 설치계획 : 해당없음

⑤ 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

- 기존건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분			가구 및 획지		정비개량계획(동)				
	명 칭	위 치	면적(m^2)	명 칭	면적(m^2)	계	존치	개수	철거후 신축	철거이주
기정	돈의문 2구역	교남동 28 일원	6,801.4	획지2	5,510.1	34	-	-	34	-
변경	돈의문 2구역	교남동 28 일원	6,835.7		5,883.7	34	-	-	34	-

- 건축시설계획

결정 구분	획지 구분	위 치	건폐율 (%)	용적률(%)			최고 층수 (층)	높이 (m)	주용도	비고
				기준	상한	법적상한 용적률				
기정	획지2	교남동 28 일원	60 이하	500	650 이하	-	20 이하	70 이하	업무/ 판매	-
변경	획지2	교남동 28 일원	60 이하	500	535.3 이하	750 이하	-	70 이하	주거/ 업무/ 근생	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율 (신설)		구 분		계획세대수				비 고		
				기정	변경	변경후	비율			
		소 계		-	증) 228	228	100.0%	-		
		85㎡ 이하	60㎡ 이하		-	증) 76	76	33.3%	-	
			60㎡초과 ~ 85㎡이하		-	증) 152	152	66.7%	-	
			85㎡ 초과		-	-	-	-	-	
건폐율		● 60% 이하								
용적률		● 750% 이하 ① 기준용적률 : 500% ② 상한용적률 완화량 : 35.3% - 정비기반시설(토지 및 건축물) 기부채납								
		구 분		산정내역						완화량
		상한 용적률	535.3 %	·상한용적률 = 기준용적률x(1 + 1.3 x 가중치 x α토지 + 0.7 x α건축물) = 500% x(1 + 1.3 x 0.4167 x 0.0464 + 0.7 x 0.0650) = 535.3%						35.3%
		가중치	0.4167	·가중치 : 공공시설 등 제공부지 용적률 / 사업부지 용적률 = ((952.0㎡ x 250%) / 952.0㎡) / 600% = 250% / 600% = 0.4167						-
		α(토지)	0.0464	·공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적 / 공공시설 등 부지(토지)로 제공한후의 대지면적 = (952.0㎡ + 195.7㎡ - 883.6㎡) / (5,883.7㎡ - 195.7㎡) = 0.0464						12.6%
		α(건축 물)	0.0650	·공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적 / 공공시설 등 부지(토지)로 제공한후의 대지면적 = 369.5㎡ / (5,883.7㎡ - 195.7㎡) = 0.0650						22.7%
		③ 공공임대 도입 완화 용적률 : 214.7%								
		구 분		산출근거						완화량
		공공임대주택 확보		·도시재정비 촉진을 위한 특별법 제31조 서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례 제20조에 따라 증가되는 용적률의 50%를 임대주택으로 공급						214.7 %
				- 용적률의 (214.7%) 1/2에 해당하는 (용적률 기준 107.35%) 공공임대주택 확보 - 공원폐지부분 용도지역 상향부분 증가용적률 (250%) 1/2에 해당하는 (용적률 기준 125.0%) 공공임대주택 확보						-
		※ ①(500%) + ②(35.3%) + ③(214.7%) = 750% 이하 적용								
구 분		기 정				변 경				
건축한계선		● 가로변에 적용 : 3m				● 가로변에 적용 : 3m				
벽면한계선		● 상업지역 중간 : 5m				-				
공개공지		● 상업지역 중심 공개공지 조성 (2개소)				● 대상지 중앙 공공보행통로변 공개공지 조성(1개소)				
공공보행통로		● 공공보행통로 지정(1개소) - 폭원 : 10m				● 공공보행통로 지정(1개소) - 폭원 : 4m				

⑤ 임대주택의 건설에 관한 계획

구분	공동주택			비 고
	총 세대수	임대주택	구성비	
세대수	228	77	33.8	-

구분	공동주택				비 고
	합계	50 m^2 이하	50~60 m^2 이하	60 m^2 초과	
세대수	228	19	57	152	-
구성비 (%)	100.0	8.3	25.0	66.7	-

⑥ 기반시설의 비용분담계획

구 분	구역 면적	획지면적	기반시설면적(m^2)				기존공공용지	
			소계	정비기반시설		건축물	소계	도로
				도로	공원			
기정	6,801.4	5,510.1	1,291.3	457.3	834.0	-	849.3	849.3
변경	6,835.7	5,883.7	1,517.3	952.0	-	565.3	883.6	883.6

- 마. 기타 재정비촉진계획 결정 사항은 「돈의문2재정비촉진구역 재정비촉진계획(변경)(안)」 결정도서에 명시
- 바. 관계도면 및 기타 자세한 사항은 돈의문 재정비촉진계획(돈의문2구역) 변경결정(안) 참조 : 생략(비치한 도서와 같음)
- 사. 구민의 열람편의를 위해 종로구청 도시개발과(☎02-2148-2695)에 관계도서를 비치 및 열람하고 있습니다.